

Bostadsrättsföreningen Skansen  
Org nr 778000-1470

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmant om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstamma 2020-03-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning

		Vald till stämman	
Erika Svanholm	Ordförande	2022	
Jonas Abrahamsson	Vice ordförande		2021
Anette Öhrn	Sekreterare	2021	
Anna Beckwith	Ledamot	2022	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Skansen 3, Västerås kommun med adress Spantgatan 7. Bostadshuset innehåller 27 lägenheter. Nybyggnadsår 1944, värdeår 1974. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 15 p-platser som hyrs ut.  
Total boyta 1 239 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Styrelsen har tecknat avtal med HSB om lokalvård



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4 % fr.o.m. 1 januari 2021.

**Flerårsöversikt**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 025 819	1 001 647	988 401	969 204
Resultat efter finansiella poster	kr	-167 235	52 193	40 689	25 806
Soliditet	%	7	10	9	8
Likviditet	%	252	309	230	350
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	677	664	664	651
Låneskuld per totala kvm	kr	4 657	4 707	4 758	4 809
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	142	143	145	146

For nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	50 300	0	350 454	184 548	52 193
Reservering till yttre fond			80 000	-80 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-24 970	24 970	
Balansering av foregående års resultat				52 193	-52 193
Årets resultat					<u>-167 235</u>
Belopp vid årets utgång	50 300	0	405 484	181 711	-167 235

dh

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	181 711
Årets resultat	-167 235
	<hr/>
	14 476

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	80 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-135 531
I ny räkning balanseras	70 007
	<hr/>
	14 476

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-167 235
Dispositioner	55 531
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-111 704

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	349 953
---	---------

*Sh*

<b>Resultaträkning</b>	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 025 819	1 001 647
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 025 819</b>	<b>1 001 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-610 464	-554 186
Periodiskt underhåll	4	-135 531	-24 970
Övriga externa kostnader	5	-185 371	-83 720
Arvoden och personalkostnader	6	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 240	-202 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 159 032</b>	<b>-904 354</b>
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-133 213</i>	<i>97 293</i>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 754	19 747
Räntekostnader		-62 776	-64 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 022</b>	<b>-45 100</b>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-167 235</i>	<i>52 193</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-167 235</i>	<i>52 193</i>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-167 235	52 193
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		135 531	24 970
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-80 000	-80 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-111 704</b>	<b>-2 837</b>

lh

Bostadsrättsföreningen Skansen  
778000-1470

6(14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 745 502	5 933 054
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 751	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 748 253</u>	<u>5 933 054</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 700	2 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 750 953</b>	<b>5 935 754</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 432	18 421
Klientmedel i SHB		658 784	677 665
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>709 226</u>	<u>696 086</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>709 226</b>	<b>696 086</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 460 179</b>	<b>6 631 840</b>

sk

Bostadsrättsföreningen Skansen  
778000-1470

7(14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 300	50 300
Fond för yttre underhåll		405 483	350 454
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>455 783</u>	<u>400 754</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		181 711	184 547
Årets resultat		-167 235	52 193
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>14 476</u>	<u>236 740</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>470 259</b>	<b>637 494</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 201 286	5 769 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 201 286</b>	<b>5 769 316</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 568 734	63 156
Leverantörsskulder		72 792	25 470
Skatteskulder		858	858
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter		146 250	135 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 788 634</b>	<b>225 030</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 460 179</b>	<b>6 631 840</b>

*HL*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,29 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

*JL*



Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	838 740	822 276
Hyror parkering	54 000	41 400
Uppvärmningsavgifter	134 496	134 496
Övriga intakter	2 183	0
Återförda reserveringar	0	4 975
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 029 419	1 003 147
Övriga vakanser hyresförluster	-3 600	-1 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 025 819</u></b>	<b><u>1 001 647</u></b>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	95 133	90 095
Reparationer, löpande underhåll	97 473	73 808
Elavgifter	36 152	38 381
Uppvärmning	175 483	176 932
Vatten och avlopp	51 723	44 383
Renhållning	37 146	38 302
Försäkringar	29 750	27 662
Kabel-TV / Internet	32 708	32 066
Övriga fastighetskostnader	28 728	6 388
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 169	26 169
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>610 465</u></b>	<b><u>554 186</u></b>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Stamspolning	36 656	0
Rengöring ventilation	27 000	0
Byte ventiler och termostat	71 875	0
Säkerhetsdörr	0	24 970
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>135 531</u></b>	<b><u>24 970</u></b>

jh

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	48 172	0
Forbrukningsinventarier	0	10 306
Kommunikation	4 697	5 192
Porto	220	0
Revision	14 475	11 500
Föreningsmöten	161	552
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 839	42 855
Övriga förvaltningskostnader	5 972	3 514
Konsultarvoden	67 785	8 750
Medlems- och föreningsavgifter	1 051	1 051
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>185 372</b>	<b>83 720</b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 426
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>39 426</b>	<b>39 426</b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Räntentakt klientmedel i SHB	1 705	804
Övriga räntentäkter	9	43
Utdelning (MBF och LF)	27 040	18 900
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>28 754</b>	<b>19 747</b>

*ll*

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 692 714	8 692 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 692 714	8 692 714
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 759 660	-2 572 108
Årets avskrivningar	-187 552	-187 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 947 212	-2 759 660
Utgående planenligt värde	<u>5 745 502</u>	<u>5 933 054</u>
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>5 745 502</u></b>	<b><u>5 933 054</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	2 323 000	2 323 000
	<u>8 723 000</u>	<u>8 723 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande.		
Bostäder	<u>8 723 000</u>	<u>8 723 000</u>
	8 723 000	8 723 000

Sh

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 500	72 500
Årets anskaffningar (skrivare)	3 439	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 939	72 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 500	-58 000
Årets avskrivningar	-688	-14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 188	-72 500
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>2 751</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	10	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>0</u></b>

*dl*

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,08	2021-06-01	2 520 612 kr
SHYP	1,00	2023-06-01	1 637 850 kr
SHYP	1,23	2025-06-01	1 611 558 kr
Summa skulder till kreditinstitut			5 770 020
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-61 748
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 506 986
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 201 286
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 461 280

de

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna  
skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

7 238 800

7 238 800

**Summa ställda säkerheter**

7 238 800

7 238 800

**Eventualförpliktelser**

*Övriga ansvarsförbindelser*

Inga

Vasterås 2020-02-13

Jonas Abrahamsson

JONAS ABRAHAMSSON

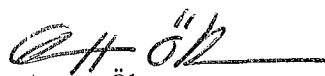


Erika Svanholm

Ordförande

Anna Beckwith

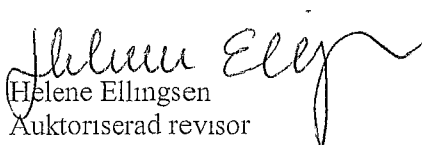




Anette Öhrn

Vår revisionsberättelse har lammats 2021-02-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skansen, org.nr 778000-1470

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skansen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

JK



Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 25 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helene Ellingsen', written in a cursive style.

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor